

Nájomná zmluva

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Stredná odborná škola poľnohospodárstva a služieb na vidieku,
Zavarská 9, 917 28 Trnava
IČO: 00162451
DIČ: 2021147392
konajúca prostredníctvom : Ing. Ivan Tománek, riaditeľ školy

Číslo účtu: SK05 8180 0000 0070 0049 4938 – príjmy (nájom)
SK 80 8180 0000 0070 0049 4946 – refundácie (energie a pod.)

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Polygnosi, občianske združenie
so sídlom: Ulica Malá 8949/17, 91701 Trnava
IČO: 52 215 211
konajúce prostredníctvom: Mgr. Dominika Rešetová, štatutár
zapísané v registri občianskych združení vedenom Ministerstvom vnútra
SR, registračné číslo: VVS/1-900/90-55886

Číslo účtu: SK378330000002901635117

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II

Úvodné ustanovenia

1. Na základe zriaďovacej listiny vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom dňa 1.7.2002 ako vlastníkom majetku (ďalej len „vlastník nehnuteľnosti“ alebo „vlastník“), má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu v Trnave, na Ulici Zavarská 9, zapísanú na LV č. 8400 , k.ú. Trnava, okres Trnava, obec Trnava ako žiacky domov (pôvodný školský internát), súp. č. 5840, nachádzajúca sa na parc. č. 5724.
2. Prenajímateľ na základe Memoranda o spolupráci uzavretým dňa 27.3.2019 medzi Trnavským samosprávnym krajom ako vlastníkom majetku a nájomcom, má záujem

o úspešnú realizáciu projektu „Súkromná základná škola, Zavarská 9 Trnava a školský klub detí pri Súkromnej základnej škole, Zavarská 9 Trnava“.

3. Nakoľko nájomca bude v predmete nájmu prevádzkovať „Súkromnú základnú školu, Zavarská 9 Trnava a školský klub detí pri Súkromnej základnej škole, Zavarská 9 Trnava“ (ďalej len ako „Súkromná ZŠ a ŠK detí pri Súkromnej ZŠ“), prípadne vykonávať sám alebo prostredníctvom tretích osôb iné dohodnuté činnosti v súlade so zmluvou, dohodli sa zmluvné strany na uzavretí tejto nájmovej zmluvy (ďalej len „Zmluva“).

Čl. III

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma v súlade s uznesením Zastupiteľstva Trnavského samosprávneho kraja č. 284/2019/12 zo dňa 18. septembra 2019 (ďalej len „Uznesenie TTSK“), ktorého kópia tvorí Prílohu č.1 tejto zmluvy, za odplatu nájomcovi za nižšie uvedených podmienok, prípadne ostatných podmienok uvedených v zmluve:

A.) časť nehnuteľnosti tvorenej priestormi **žiackeho domova** (pôvodného školského internátu) – suterén o rozlohe 150 m², 1. nadzemné podlažie o rozlohe 524 m², 2. nadzemné podlažie o rozlohe 703 m², 3. nadzemné podlažie o rozlohe 704 m², nachádzajúcej sa v Trnave na Ulici Zavarská 9, v nehnuteľnosti so súp. č. 5840 postavenej na pozemku registra C, parc. č. 5724, zapísanej na LV č. 8400, k.ú. Trnava, okres Trnava, obec Trnava v k.ú. Trnava (ďalej len „nehnuteľnosť“ alebo „predmet nájmu“). Presné vymedzenie a zakreslenie predmetu nájmu podľa tohto písmena A.) tvorí Príloha č.2 tejto Zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť.

B.) ostatné priestory prenajímateľa potrebné k fungovaniu Súkromne základnej školy a školského klubu Felix Trnava (**telocvičňa, výdajňa stravy, školský dvor, kultúrna miestnosť**), nachádzajúce sa v Trnave, na Ulici Zavarská 9.

2. Nájomca prevezme od prenajímateľa predmet nájmu podľa tohto článku Zmluvy na základe výzvy prenajímateľa s uvedením dátumu a času prevzatia predmetu nájmu. K prevzatiu predmetu nájmu dôjde najneskôr do 5 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
3. Aktuálny technický a stavebný stav predmetu nájmu podľa čl. III. bod 1. písm. A) ku dňu prevzatia predmetu nájmu vyplýva zo znaleckého posudku č. 63/2020 zo dňa 13.02.2020 vypracovaného znalkyňou Ing. Mgr. Janou Pecníkovou, pričom v rámci znaleckého posudku sú identifikované nutné úpravy a opravy predmetu nájmu spolu s časovým vymedzením nutnosti ich realizácie tak, aby predmet nájmu bol riadne prevádzkyschopný na účel nájmu („Znalecký posudok o stave predmetu nájmu“). O prevzatí predmetu nájmu bude tiež vyhotovený preberací protokol podpísaný obomi zmluvnými stranami. So stavom predmetu nájmu bol nájomca oboznámený pred uzavretím tejto zmluvy.
4. Predmetom nájmu s poukazom na Prílohu č. 2 nie sú 2-izbové služobné byty umiestnené na 1.NP so samostatným vchodom, bez možnosti prechodu do častí budovy, ktorá je predmetom nájmu a prislúchajúce pivničné priestory umiestnené v suteréne pod služobnými bytmi.

Čl. IV Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi predmet nájmu za účelom zriadenia a prevádzkovania Súkromnej ZŠ a ŠK detí pri Súkromnej ZŠ.
2. Nájomca sa zaväzuje v súlade s Uznesením TTSK užívať prenajatú nehnuteľnosť výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu, a to na účely školstva v súlade s ust. §27 ods. 2 písm. b) základná škola a s ust. § 112-143 (napr. školský klub detí, centrum voľného času a pod. zákona č. 245/2008 Z. Z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Čl. V Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa v súlade s Uznesením TTSK uzatvára na dobu 30 rokov.
2. Doba nájmu začne plynúť odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy, t.j. dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.

Čl. VI Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný platiť nájomné za predmet nájmu podľa Čl. III. bod 1 písm. A.) a písm. B.) nasledovne:
 - a.) nájomné vo výške 1,- EUR (slovom jedno euro a nula centov) za predmet nájmu uvedený v Čl. III. bod 1 písm. A.) tejto Zmluvy, odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy na dobu jedného kalendárneho roku z dôvodu vykonávania úprav predmetu nájmu nájomcom a nájomca nebude môcť vykonávať činnosti základnej školy z tohto dôvodu.
 - b.) nájomné vo výške 10,75 EUR/m²/rok (slovom desať eur a sedemdesiatpäť centov) za predmet nájmu uvedený v Čl. III. bod 1 písm. A.) po uplynutí doby jedného kalendárneho roku odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy do ukončenia doby nájmu, pričom voči nájomnému bude započítaná investícia do predmetu nájmu uvedeného v Čl. III. bod 1 písm. A.) zo strany nájomcu za podmienok vyplývajúcich z článku VII a VIII tejto Zmluvy.
 - c.) nájomné za predmet nájmu uvedený v Čl. III. bod 1 písm. B.) tejto Zmluvy je stanovené podľa Článku IX., bod 9.3.1. Smernica riadenia Úradu Trnavského samosprávneho kraja č. 28/2009 „Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ v znení neskorších znení (ďalej len „Zásady hospodárenia TTSK“). Ceny za nájom v zmysle Zásad hospodárenia TTSK za celý predmet nájmu uvedený v Čl. III. bod 1 písm. B.) tejto Zmluvy sú nasledovné:
 - telocvičňa – 5,00 EUR/hod.
 - výdajňa stravy – 5,00 EUR/hod.
 - školský dvor – 0,50 EUR/rok/m²
 - kultúrna miestnosť – 3,00 EUR/hod.
2. Nájomné za predmet nájmu podľa Čl. III. bod 1 písm. B.) v zmysle Uznesenia TTSK bude stanovené podľa pomeru využívania predmetu nájmu ostatnými užívateľmi/prípadne

ostatnými nájomcami.

2. Výška nájomného podľa bodu 1 písm. a.), písm. b.) tohto článku Zmluvy je stanovená za podmienky realizácie, rekonštrukcie a modernizácie predmetu nájmu, tj. vykonaním investície zo strany nájomcu vo výške minimálne 564.935,- EUR (bez DPH platnej v čase realizácie a fakturácie prác), pričom sa nájomca zaväzuje vykonať uvedené činnosti v troch fázach podľa nasledovného rámcového harmonogramu:
 - Fáza A/2020, cca 150.000 EUR
 - vnútorné inštalácie a rozvody (voda, električka, kanalizácia, teplo) – 70.000 EUR
 - úpravy interiéru, PP, 1.NP – 80.000 EUR
 - Fáza B/2021-2023, cca 100.000 EUR
 - rekonštrukcia vykurovania
 - úpravy interiéru, 2.NP
 - úpravy exteriéru
 - Fáza C/2024-2030, cca 350.000 EUR
 - zateplenie budovy
 - úpravy interiéru, 3.NP
 - úpravy exteriéru

Zmena prác vykonávaných v jednotlivých fázach predpokladá dohodu zmluvných strán. Tým nie je dotknutá skoršia realizácia prác oproti dohodnutému harmonogramu, ak na ňu udelil súhlas prenajímateľ v súlade s článkom VIII. tejto Zmluvy.

3. Uvedené ceny nájomného sú vrátane DPH, ak má byť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi uplatňovaná. V nájomnom podľa čl. VI. Bod 1 tejto zmluvy nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú najmä z dodávky tepla, elektrickej energie, TÚV, odvozu komunálneho odpadu, vodného a stočného. Ďalšie náklady sú uvedené v čl. IX. tejto zmluvy.

Čl. VII

Spôsob úhrady nájomného a investície nájomcu

1. Nájomca je povinný uhradiť nájomné podľa Čl. VI. bod 1 písm. a) do 10-tich kalendárnych dní od účinnosti tejto zmluvy bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, číslo účtu IBAN: SK05 8180 0000 0070 0049 4938, bez vystavenia faktúry. Nájomné sa považuje za zaplatené až jeho pripísaním na účet prenajímateľa.
2. Nájomné podľa Čl. VI. Bod 1 písm. b.) a c) je splatné ročne pozadu za kalendárny rok, a to do 10-tich kalendárnych dní po odsúhlasení vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok oboma zmluvnými stranami bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, číslo účtu IBAN: SK05 8180 0000 0070 0049 4938.
3. Zmluvné strany sa dohodli v spojitosti s investíciami nájomcu do predmetu nájmu vymedzenými v čl. VI. tejto zmluvy, na ktoré sa nájomca prenajímateľovi zaviazal, že investícia bude započítaná oproti nájomnému za prenájom nebytových priestorov a ostatných zložiek predmetu nájmu (Čl. III. bod 1 písm. B.) vo výške 100% ročného nájomného s tým, že v prípade ukončenia nájmu pred uplynutím doby nájmu a súčasne pred ukončením započítania všetkých vynaložených nákladov sa prenajímateľ nezaväzuje nezapočítané náklady uhradiť a nájomca nemá právo na náhradu zhodnotenia predmetu nájmu s výnimkou, ak ukončenie nájmu nastalo výpoveďou nájomcu z dôvodu porušenia povinnosti prenajímateľa v súlade s § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov alebo odstúpením nájomcu z dôvodu porušenia Zmluvy prenajímateľom,

v ktorom prípade sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi nezapočítané náklady alebo neodpísanú časť investícií uhradiť. Pri ukončení zmluvného vzťahu uplynutím dohodnutého času nájomca prevedie bezodplatne neodpísanú časť technického zhodnotenia na prenajímateľa a nájomca nemá nárok na úhradu vynaložených nákladov, ani právo na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. V prípade skončenia zmluvy nájomcom v zmysle čl. XII bod 4 sa prenajímateľ nezaväzuje nezapočítané náklady uhradiť a nájomca nemá právo na náhradu zhodnotenia predmetu nájmu.

Čl. VIII

Vyúčtovanie a súhlasy prenajímateľa

1. Vyúčtovanie pre účely čl. VII bod 2. Zmluvy bude obsahovať prehľad nájomného, na ktoré vznikol prenajímateľovi nárok podľa Čl. VI. Bod 1 písm. b) a c), zoznam všetkých položiek vynaložených ako (i) investícia nájomcu za predchádzajúci kalendárny rok na rekonštrukciu predmetu nájmu a (ii) akýchkoľvek iných výdavkov nájomcu podľa článku X. bod 5. Zmluvy, či prenajímateľom vopred odsúhlasených investícií do iného majetku prenajímateľa, ktorý nájomca na základe tejto Zmluvy užíva (výdavky a dodatočné investície ďalej spoločne označené len ako „**iné oprávnené náklady**“), vrátane fotokópii účtovných dokladov preukazujúcich vykonané investície a iné oprávnené náklady formou súpisu vykonaných prác, pričom za platné investície sa považujú tie investície a iné oprávnené náklady, ktoré boli zrealizované (t.j. uhradené nájomcom) do dátumu predloženia vyúčtovania prenajímateľovi, ak prenajímateľ na ne udelil súhlas v zmysle tohto článku zmluvy.
2. Vyúčtovanie bude predložené a vzájomne odsúhlasené vždy do 31.1. nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok. Investícia a iné oprávnené náklady nájomcu zaradené do vyúčtovania budú započítané na ročné nájomné dňom dohodnutej splatnosti nájomného. V prípade, ak po započítaní investície a iných oprávnených nákladov v zmysle odsúhlaseného vyúčtovania vznikne prenajímateľovi nárok na nájomné, nájomné sa považuje za zaplatené až jeho pripísaním na účet prenajímateľa. Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že nárok nájomcu, ktorý bude predmetom započítania voči pohľadávke na nájomné na základe odsúhlaseného vyúčtovania, sa stáva splatným dňom splatnosti nájomného.
3. V záujme odstránenia pochybností zmluvné strany potvrdzujú, že v prípade, ak investície nájomcu a prípadné iné oprávnené náklady nájomcu zrealizované v rámci vymedzeného časového obdobia (t.j. príslušného kalendárneho roku) prekročia dohodnutú sumu nájomného, započítavajú sa na nájomné v nasledujúcich obdobiach, čo bude zohľadnené aj v neskorších vyúčtovaniach.
4. Rekonštrukciu predmetu nájmu alebo investície do predmetu nájmu v rámci konkrétnej investičnej akcie môže nájomca realizovať až po obdržaní písomného súhlasu vlastníka nehnuteľnosti, ktorého udelenie zabezpečí prenajímateľ, pričom prenajímateľ sa zaväzuje, že ho vlastník nehnuteľnosti nebude bez dôvodu nájomcovi upierať. Prenajímateľ sa zaväzuje, že vlastník nehnuteľností sa vyjadrí k predmetnej žiadosti najneskôr do pätnástich (15) pracovných dní od jej doručenia; Vlastník nehnuteľností je oprávnený v udelenom súhlase určiť opodstatnené a primerané technické podmienky za ktorých môže nájomca činnosti v tomto bode zmluvy uskutočniť, avšak okrem finančných podmienok. V prípade zmeny finančnej kalkulácie v tomto bode zmluvy je nájomca povinný o tejto skutočnosti bezodkladne upovedomiť prenajímateľa a vyžiadať si prostredníctvom neho od vlastníka nehnuteľnosti na pokračovanie činnosti jeho písomný súhlas.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že pri udeľovaní súhlasov na činnosti nájomcu smerujúce

k vykonaniu investície podľa článku VI bod 2. tejto Zmluvy, ako aj pri odsúhlasovaní vyúčtovania vynaložených nákladov nájomcu budú postupovať dobromyseľne.

6. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že v prípade oprávnenosti výšky nákladov nebude prenajímateľ rozporovať vynaložené náklady, ak zodpovedajú finančnej kalkulácii, ktorú v súlade s touto zmluvou v spojitosti s vykonaním investície nájomcu odsúhlasil. V prípade pochybností strán o oprávnenosti výšky plánovaných/vynaložených nákladov sa zmluvné strany dohodli, že za relevantné sa budú považovať náklady zodpovedajúce kalkulácii vykonanej v systéme CENKROS alebo inom relevantnom nezávislom sadzovníku cien (UNIKA a pod.). Ak by navzdory tejto skutočnosti, niektorá zo strán nesúhlasila a neprišlo by k dohode, ohodnotí oprávnenosť sporných nákladov súdny znalec z príslušnej oblasti, pričom strany sa dohodli, že budú závery znaleckého posudku rešpektovať. Náklady znaleckého posudku bude znášať tá strana, v neprospech ktorej budú závery znaleckého posudku.

Čl. IX

Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Prenajímateľ je povinný nájomcovi poskytovať služby spojené s nájmom, a to dodávky teplej úžitkovej vody, elektrickej energie, tepla, prívodu vody a odvod kanalizácie, pričom nájomca si zabezpečí na vlastné náklady montáž podružných meračov na služby spojené s nájmom.
2. Úhrady za poskytnuté služby bude nájomca vykonávať prenajímateľovi za jednotlivé služby na základe reálnej spotreby.
3. Súčasťou preberacieho protokolu bude písomný záznam o aktuálnom stave spotreby elektrickej energie, tepla, vody, teplej úžitkovej vody. Za aktuálny stav sa bude považovať stav na príslušných meracích zariadeniach ku dňu prevzatia predmetu nájmu nájomcom.
4. Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu vyprodukovaného nájomcom pri prevádzkovaní základnej školy a školského klubu, ako aj ostatných aktivít, ktoré sa budú v súlade so zmluvou v prenajatých priestoroch realizovať.

Čl. X

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomcovi je stav prenajímanej nehnuteľnosti známy, pričom je na účel tejto nájomnej zmluvy oprávnený on sám aj ním poverené a oprávnené tretie osoby využívať aj príslušné nehnuteľnosti prenajímateľa popísané v čl. III bode 1. písm. B.) tejto Zmluvy, ako aj prístupovú cestu k predmetu nájmu a priestor pred a vedľa predmetu nájmu vymedzeného v čl. III bod 1 písm. A.) tejto Zmluvy za účelom krátkodobého parkovania motorových vozidiel pri nakladaní a vykladaní žiakov Súkromnej ZŠ a ŠK detí pri Súkromnej ZŠ.
2. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce na predmete nájmu uvedenom v čl. III bod 1. písm. A.) , a to počas prvých desať rokov v plnej výške a počas zvyšnej doby trvania nájmu do výšky opravy, obvyklých užívacích prác 1000 EUR. Nájomca tiež znáša náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu uvedeného v čl. III. bod 1. písm. A.) a B.) nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom v prenajatej nehnuteľnosti zdržujú.

v ktorom prípade sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi nezapočítané náklady alebo neodpísanú časť investícií uhradiť. Pri ukončení zmluvného vzťahu uplynutím dohodnutého času nájomca prevedie bezodplatne neodpísanú časť technického zhodnotenia na prenajímateľa a nájomca nemá nárok na úhradu vynaložených nákladov, ani právo na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota vecí. V prípade skončenia zmluvy nájomcom v zmysle čl. XII bod 4 sa prenajímateľ nezaväzuje nezapočítané náklady uhradiť a nájomca nemá právo na náhradu zhodnotenia predmetu nájmu.

Čl. VIII

Vyúčtovanie a súhlasy prenajímateľa

1. Vyúčtovanie pre účely čl. VII bod 2. Zmluvy bude obsahovať prehľad nájomného, na ktoré vznikol prenajímateľovi nárok podľa Čl. VI. Bod 1 písm. b) a c), zoznam všetkých položiek vynaložených ako (i) investícia nájomcu za predchádzajúci kalendárny rok na rekonštrukciu predmetu nájmu a (ii) akýchkoľvek iných výdavkov nájomcu podľa článku X. bod 5. Zmluvy, či prenajímateľom vopred odsúhlasených investícií do iného majetku prenajímateľa, ktorý nájomca na základe tejto Zmluvy užíva (výdavky a dodatočné investície ďalej spoločne označené len ako „**iné oprávnené náklady**“), vrátane fotokópii účtovných dokladov preukazujúcich vykonané investície a iné oprávnené náklady formou súpisu vykonaných prác, pričom za platné investície sa považujú tie investície a iné oprávnené náklady, ktoré boli zrealizované (t.j. uhradené nájomcom) do dátumu predloženia vyúčtovania prenajímateľovi, ak prenajímateľ na ne udelil súhlas v zmysle tohto článku zmluvy.
2. Vyúčtovanie bude predložené a vzájomne odsúhlasené vždy do 31.1. nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok. Investícia a iné oprávnené náklady nájomcu zaradené do vyúčtovania budú započítané na ročné nájomné dňom dohodnutej splatnosti nájomného. V prípade, ak po započítaní investície a iných oprávnených nákladov v zmysle odsúhlaseného vyúčtovania vznikne prenajímateľovi nárok na nájomné, nájomné sa považuje za zaplatené až jeho pripísaním na účet prenajímateľa. Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že nárok nájomcu, ktorý bude predmetom započítania voči pohľadávke na nájomné na základe odsúhlaseného vyúčtovania, sa stáva splatným dňom splatnosti nájomného.
3. V záujme odstránenia pochybností zmluvné strany potvrdzujú, že v prípade, ak investície nájomcu a prípadné iné oprávnené náklady nájomcu zrealizované v rámci vymedzeného časového obdobia (t.j. príslušného kalendárneho roku) prekročia dohodnutú sumu nájomného, započítavajú sa na nájomné v nasledujúcich obdobiach, čo bude zohľadnené aj v neskorších vyúčtovaniach.
4. Rekonštrukciu predmetu nájmu alebo investície do predmetu nájmu v rámci konkrétnej investičnej akcie môže nájomca realizovať až po obdržaní písomného súhlasu vlastníka nehnuteľnosti, ktorého udelenie zabezpečí prenajímateľ, pričom prenajímateľ sa zaväzuje, že ho vlastník nehnuteľnosti nebude bez dôvodu nájomcovi upierať. Prenajímateľ sa zaväzuje, že vlastník nehnuteľností sa vyjadrí k predmetnej žiadosti najneskôr do pätnástich (15) pracovných dní od jej doručenia; Vlastník nehnuteľností je oprávnený v udelenom súhlase určiť opodstatnené a primerané technické podmienky za ktorých môže nájomca činnosti v tomto bode zmluvy uskutočniť, avšak okrem finančných podmienok. V prípade zmeny finančnej kalkulácie v tomto bode zmluvy je nájomca povinný o tejto skutočnosti bezodkladne upovedomiť prenajímateľa a vyžiadať si prostredníctvom neho od vlastníka nehnuteľnosti na pokračovanie činnosti jeho písomný súhlas.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že pri udeľovaní súhlasov na činnosti nájomcu smerujúce

3. Nájomca nemôže zmeniť účel užívania nehnuteľnosti dohodnutý v čl. IV tejto zmluvy bez písomného súhlasu vlastníka nehnuteľnosti.
4. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s účelom nájmu vymedzeným v čl. IV tejto zmluvy, pričom nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom. Nájomca sa tiež zaväzuje poskytnúť komplexnú starostlivosť vo veci zabezpečenia preventívnych prehliadok vyhradených zariadení a ich revízií a odstránenie prípadných nedostatkov v predmete nájmu počas celej doby nájmu a na vlastné náklady a udržiavať ho v prevádzkyschopnom stave.
5. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej úprave zodpovednosti za prevádzkyschopnosť predmetu nájmu, teda za jeho udržiavanie v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie:
 - a. Počas prvých desiatich (10) rokov doby nájmu preberá nájomca zodpovednosť za udržiavanie predmetu nájmu uvedeného v čl. III bod 1. písm. A.) v prevádzkyschopnom stave na vlastné náklady, pričom z uvedenej zodpovednosti nájomcu sú vylúčené:
 - i. náklady súvisiace s odstránením nedostatkov technického alebo stavebného stavu predmetu nájmu uvedeného v čl. III bod 1. písm. A.), ktoré nie sú uvedené v Znaleckom posudku o stave predmetu nájmu, osobitne ak sú dôsledkom havarijnej situácie mimo zodpovednosti nájomcu podľa písm. b) tohto bodu,
 - ii. náklady súvisiace s odstránením nedostatkov technického alebo stavebného stavu predmetu nájmu uvedeného v čl. III bod 1. písm. A.), ktorých predpokladaná doba odstránenia podľa Znaleckého posudku o stave predmetu nájmu nespadá do prvých desiatich (10) rokov trvania nájomného vzťahu, a
 - iii. náklady súvisiace s odstránením nedostatkov vážneho charakteru predmetu nájmu uvedeného v čl. III bod 1. písm. A) (napr. statika, zemné izolácie, strecha), ak by celková potrebná investícia na ich odstránenie spolu s inými (už zrealizovanými alebo plánovanými) investíciami nájomcu do technického zhodnotenia budovy v súlade s projektom rekonštrukcie a úprav budovy potrebných na jej užívanie na dohodnutý účel prekročila sumu 564.935 EUR, pričom pre účely určenia zodpovednosti za odstránenie týchto nedostatkov sa neprihliada na započítanie investície nájomcu vo vzťahu k nájomnému za predmet nájmu uvedený v čl. III bod 1. písm. B);
 - b. Bez ohľadu na obmedzenia zodpovednosti nájomcu uvedené v písm. a) tohto bodu Zmluvy (body i. až iii.) má počas prvých desiatich (10) rokov trvania nájomného vzťahu vlastník/prenajímateľ na základe písomného stanoviska znalca o vzniku havarijnej situácie na predmete nájmu uvedeného v čl. III bod 1. písm. A.), ktorá ohrozuje životy a zdravie osôb alebo pri ktorej hrozí poškodenie nehnuteľnosti veľkého rozsahu, ktoré môže spôsobiť neužívania schopnosť budovy, ako dôsledok zanedbania povinností nájomcu priebežne udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave podľa písm. a), právo písomne vyzvať nájomcu vykonať nevyhnutné opravy väčšieho rozsahu alebo údržbu, prípadne nevyhnutné rekonštrukcie za účelom zachovania užívania schopnosti a prevádzkyschopnosti predmetu nájmu. Náklady na tieto opravy alebo rekonštrukcie znáša v plnom rozsahu nájomca;
 - c. Predpokladom pre vznik zodpovednosti nájomcu podľa písm. a) a b) tohto bodu Zmluvy a plnenie s tým súvisiacich povinností, je plnenie inšpekčnej a notifikačnej povinnosti prenajímateľa vo vzťahu k nájomcovi, na základe ktorej je prenajímateľ pre účely riadneho splnenia povinností nájomcu podľa písm. a) povinný raz mesačne uskutočniť kontrolu predmetu nájmu a oznámiť vlastníkovi a nájomcovi nedostatky technického

- alebo stavebného stavu predmetu nájmu, ktoré je nutné odstrániť. Prenajímateľ zabezpečí raz ročne za týmto účelom tiež inšpekciu vlastníka predmetu nájmu.
- d. Po uplynutí prvých desiatich (10) rokov trvania nájomného vzťahu prechádza zodpovednosť za technický a stavebný stav predmetu nájmu podľa čl. III bod 1. písm. A.) a za jeho udržiavanie v prevádzkyschopnom stave na dohodnutý účel na prenajímateľa, ktorý tiež zodpovedá za tie nedostatky technického alebo stavebného stavu predmetu nájmu počas prvých desiatich (10) rokov trvania nájomného vzťahu, za ktoré nezodpovedá nájomca. V záujme odstránenia pochybností zmluvné strany potvrdzujú, že prenajímateľ zodpovedá v plnom rozsahu za prevádzkyschopnosť predmetu nájmu podľa čl. III bod 1. písm. B) počas celej doby trvania Zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje za finančných a časových podmienok uvedených v čl. VI bode 2. tejto zmluvy uskutočniť zhodnotenie a rekonštrukciu predmetu nájmu a prispôbiť nehnuteľnosť dohodnutému účelu nájmu a v tomto stave ju na vlastné náklady udržiavať počas doby prvých 10 rokov nájmu za podmienok vyplývajúcich z bodu 5. tohto článku Zmluvy. Za týmto účelom sa nájomca v zmysle Uznesenia TTSK zaväzuje vykonať, rekonštrukcie a modernizácie predmetu nájmu vo výške minimálne 564.935,- EUR a v súlade s čl. VI. Bod 2 tejto Zmluvy.
7. Nájomca sa zaväzuje, že zhodnotenie a rekonštrukciu vykoná v súlade s platnými stavebnými normami hospodárnym spôsobom tak, aby boli splnené všetky podmienky prevádzkyschopnosti objektu.
8. Nájomca sa zaväzuje, že technické zhodnotenie predmetu nájmu bude odpisovať v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov ako aj zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, k čomu mu Trnavský samosprávny kraj, ako vlastník nehnuteľnosti prostredníctvom prenajímateľa dáva súhlas. V prípade potreby sa prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť a odovzdať nájomcovi aj výslovný písomný súhlas Trnavského samosprávneho kraja. Ak nájomca nezaradí technické zhodnotenie do majetku a nezačne ho odpisovať a prenajímateľovi z tohto dôvodu vznikne daňová povinnosť, je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu zodpovedajúcu ročnému odpisu z tej časti technického zhodnotenia, ktoré nebolo zaradené do majetku a nezačalo sa s jeho odpisovaním.
9. Nájomca je povinný do troch (3) rokov od účinnosti tejto zmluvy preukázať splnenie účelu nájmu v zmysle čl. IV tejto zmluvy, t. j. zriadenie základnej školy a školského klubu, ďalej je povinný užívať prenajatú nehnuteľnosť výlučne v rozsahu a na uvedený účel, v súlade s platnými právnymi predpismi na účely školstva v súlade s ust. § 27 ods. 2 písm. b) základná škola a s ust. § 112-143 zák.č. 245/2008 Z. z. o výchove a vzdelávaní v znení neskorších právnych predpisov a v súlade s Uznesením TTSK.
10. Nájomca nie je oprávnený dať bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nehnuteľností predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe s výnimkou fyzických alebo právnických osôb, vrátane občianskych združení, ktoré sa zúčastňujú so Súkromnou ZŠ a ŠK detí pri Súkromnej ZŠ na vzdelávacej, kultúrnej, športovej, či charitatívnej činnosti poskytovanej žiakom Súkromnej ZŠ a ŠK detí pri Súkromnej ZŠ a širšej verejnosti, pričom prenajímateľ podpisom tejto zmluvy udeľuje nájomcovi súhlas s uvedeným účelom podnájmu. Nájomca je povinný vopred oznámiť prenechanie predmetu nájmu do podnájmu alebo výpožičky podľa predchádzajúcej vety prenajímateľovi. V iných prípadoch ak nájomca prenechá bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nehnuteľnosť predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, bude takáto zmluva neplatná.

11. Nájomca nemôže na nehnuteľnosť zriadiť záložné právo alebo nehnuteľnosť inak zaťažiť.
12. Nájomca umožní prenajímateľovi, vlastníkovi na základe jeho oznámenia vstup do prenajatých priestorov na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
13. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v zmysle neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím prevádzky ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie, plnenie povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, noriem na úseku ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci ako aj príslušných hygienických predpisov
14. Ak dôjde k ukončeniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá predmet nájmu v posledný deň nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu môže vypratáť prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu, ale takým spôsobom, aby ochránil veci nájomcu pred poškodením a stratou. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu písomne oznámiť nájomcovi aspoň 3 pracovné dni pred termínom uskutočnenia vypratania.
15. Prenajímateľ nezodpovedá za vnesený hnutelný majetok nájomcu do prenajatej nehnuteľnosti, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
16. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších právnych predpisov). V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s povinnosťou preinvestovať celú dohodnutú sumu minimálne 564.935,- EUR do 10 rokov od účinnosti tejto Zmluvy o viac ako jeden mesiac, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu za každý mesiac, v ktorom bol nájomca v omeškaní s plnením svojich povinností, zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR, a to až do chvíle, kedy si nájomca splní svoju povinnosť. Za splnenie tejto povinnosti sa považuje predloženie účtovných dokladov preukazujúcich preinvestovanie predmetnej sumy prenajímateľovi aj mimo dohodnutého rámca vyúčtovaní podľa článku VIII tejto Zmluvy. Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
17. Nájomca je povinný prenajímateľa oboznámiť so zmenou svojej právnej subjektivity, ako aj o iných skutočnostiach, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah. Nájomca je oprávnený kedykoľvek zmeniť názov školy a školských zariadení podľa svojho uváženia, o čom je povinný prenajímateľa informovať.
18. V prípade zmeny právnych predpisov upravujúcich technické náležitosti stavby/rekonštrukcie nehnuteľnosti alebo z dôvodu okolností *vis maior* a iných okolností technických alebo stavebných, ktoré majú za následok oneskorenie investície a/alebo užívania predmetu nájmu v súlade s dohodnutým účelom, sa zmluvne strany zaväzujú záväzne rokovať s cieľom zosúladenia tejto zmluvy s novou právnou úpravou alebo zosúladenia termínu splnenia povinností nájomcu, pričom do času uzatvorenia dohody nie je nájomca v omeškaní.
19. Počas platnosti tejto Zmluvy zostane zachované poistenie predmetu nájmu platné v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.

20. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že poistenie za predmet nájmu bude uhrádzať vlastník nehnuteľnosti a nájomca je povinný refundovať vlastníkovi nehnuteľnosti finančné prostriedky vo výške uhradeného poistného za predmet nájmu v rozsahu, v akom ho využíva, pričom táto čiastka bude nájomcovi fakturovaná na základe refundačnej faktúry vystavenej vlastníkom nehnuteľnosti do 30 dní po úhrade poistného, pričom sa táto čiastka nebude nájomcovi započítavať voči investícii
21. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
22. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré spôsobí aj prostredníctvom tretích osôb pri rekonštrukcii, modernizácii predmetu nájmu, pri výkone svojej činnosti a zaväzuje sa uzavrieť poistenie, ktoré kryje všetky riziká. Uvedené sa týka aj poistenia zodpovednosti za škodu na zdraví, na veci spôsobenú tretím osobám.
23. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že prenajímateľ bude uhrádzať za predmet nájmu daň z nehnuteľnosti a nájomca je povinný refundovať prenajímateľovi finančné prostriedky vo výške uhradenej dane z nehnuteľnosti za predmet nájmu v rozsahu, v akom ho využíva, pričom táto čiastka bude nájomcovi fakturovaná na základe refundačnej faktúry vystavenej prenajímateľom do 30 dní po úhrade dane z nehnuteľnosti, pričom sa táto čiastka nebude nájomcovi započítavať voči investícii.
24. V prípade, ak je to potrebné, je nájomca povinný zabezpečiť si pri stavebných úpravách na predmete nájmu povolenie príslušných úradov, resp. pri drobných stavbách splniť si ohlasovaciu povinnosť drobnej stavby. Prenajímateľ/vlastník nehnuteľnosti mu k tomu poskytne všetku potrebnú súčinnosť, najmä mu vystaví všetky potrebné súhlasy.
25. Nájomca sa zaväzuje umožniť kontrolným orgánom (napr. Inšpektorát práce, Krajské riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru a pod.) vykonať kontrolu v predmete nájmu podľa čl.III bod 1. písm. A.).
26. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch a vo vonkajšom areáli, ktorý je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám. Prenajímateľ nezodpovedá ani za prípadnú škodu vzniknutú tretím osobám v predmete nájmu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a vonkajšieho areálu zo strany nájomcu, za ktoré počas doby nájmu v plnej miere zodpovedá nájomca, vrátane zodpovednosti za bezpečnosť a ochranu zdravia osôb nachádzajúcich sa v týchto priestoroch.
27. Nájomca pri vykonávaní stavebných prácach vyvinie možné a primerané úsilie, aby neobmedzil, alebo nesťažil využívanie priestorov, ktoré nie sú v čase realizácie stavebných prác a po ich skončení, predmetom nájmu.

Čl. XI

Obmedzenia užívania

1. Nájomca berie na vedomie, že v budove, v ktorej sa nachádza predmet nájmu podľa čl. III bod 1. písm. A.), sa na I. NP nachádza 2- izb. byt č. 1 a 2- izb. byt č.2, ako aj pivničné priestory prislúchajúce k týmto bytom, ktoré nie sú predmetom tejto Zmluvy.
2. Nakoľko sú byty a pivničné priestory podľa bodu 1. tohto článku súčasťou budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu podľa čl. III bod 1. písm. A.), nájomca je povinný umožniť nájomcom prenajímateľa užívajúcim byty a pivničné priestory podľa bodu 1. tohto článku neobmedzenú a ničím nerušenú prevádzku služieb spojených s nájmom bytov a užívaním pivničných priestorov s výnimkou, ak to vyžaduje rekonštrukcia alebo úpravy predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy, pričom nájomca sa zaväzuje vyvinúť úsilie, aby vykonával takéto

úpravy spôsobom, ktorý by v čo najmenšej možnej a opodstatnenej intenzite zasahoval do užívania bytov a pivničných priestorov podľa bodu 1. tohto článku Zmluvy zo strany ich nájomcov, pričom je nájomca povinný informovať písomne prenajímateľa o prípadných nevyhnutných obmedzeniach najmä v čase rekonštrukcie, alebo úprav predmetu nájmu minimálne 15 dní pred plánovanou vykonávanou činnosťou.

3. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytov podľa bodu 1. tohto článku Zmluvy a ich pivničných priestorov nájomcom bytov, osobám s nimi spolu žijúcimi, ako i tretím osobám označeným nájomcami bytov.
4. Nájomca je povinný umožniť v potrebnom rozsahu prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu, za účelom prístupu k rozvádzaču na verejné osvetlenie a „rozdávzač“ na internet, ktoré sa nachádzajú v suteréne predmetu nájmu podľa čl. III. bod 1. písm. A) a k rozvádzaču na elektrickú energiu, ktorý sa v čase podpisu tejto Zmluvy nachádza v priestoroch vrátnice v predmete nájmu podľa čl. III bod. 1. písm. A).
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že práva uvedené v tomto článku Zmluvy nebude zneužívať, pričom sa zaväzuje zabezpečiť, že ostatní nájomcovia priestorov v predmete nájmu nebudú neprimerane narúšať užívanie predmetu nájmu nájomcom spôsobom a na účel dohodnutý v tejto Zmluve.

Čl. XII Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah výlučne z nasledovných dôvodov:
 - a. Na základe vzájomnej dohody zmluvných strán;
 - b. Odstúpením od zmluvy prenajímateľom;
 - c. Odstúpením nájomcu;
 - d. Výpoveďou nájomcu;
 - e. Výpoveďou prenajímateľom
 - f. Uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. V tejto zmluvy;
2. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v týchto prípadoch:
 - a. Ak nájomca užíva nehnuteľnosť v rozpore s dohodnutým účelom;
 - b. Ak nájomca o viac ako o 3 mesiace mešká s úhradou nájomného;
 - c. Ak nájomca nepreukáže vlastníkovi výšku investícií dohodnutých v čl. VI bod 3. za podmienok vyplývajúcich z čl. VII. bod 2. a 3. tejto zmluvy;
 - d. Ak nájomca zriadi na nehnuteľnosti záložné právo, alebo túto nehnuteľnosť inak zaťaží;
 - e. Ak sa nájomca dostane do omeškania so splnením povinnosti uvedenej v čl. X bod 9. tejto Zmluvy;
 - f. ak si nájomca nesplní povinnosti uvedené v Čl. X. bod 5 písm. b.)A to až v prípade, že nájomca nezjedná nápravu ani v dodatočnej lehote nie kratšej ako tridsať (30) dní stanovenej prenajímateľom v písomnej výzve preukázateľne doručenej nájomcovi.
3. Nájomca má právo odstúpiť od zmluvy v týchto prípadoch:
 - a. Ak prenajímateľ poruší povinnosť udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave v rozsahu, v akom za to podľa tejto Zmluvy zodpovedá, a neodstráni nedostatky predmetu nájmu, ktoré bránia jeho užívaniu na dohodnutý účel, bez zbytočného odkladu po výzve nájomcu;
 - b. Ak prenajímateľ poruší povinnosť dodávať dohodnuté služby spojené s nájmom;

- c. Ak sa prenajímateľ dostane do omeškania s plnením povinnosti súčinnosti podľa tejto Zmluvy o viac ako tridsať (30) dní, najmä keď neposkytne vyjadrenie k nájomcom požadovanému súhlasu;
 - d. Ak prenajímateľ alebo ostatní nájomcovia, či užívatelia priestorov v budove, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, alebo iného majetku prenajímateľa, ktorý je nájomca v súlade s touto Zmluvou oprávnený užívať (čl. III bod 1. písm. B) a čl. X bod 1 Zmluvy), bránia v užívaní predmetu nájmu a iného majetku prenajímateľa, ktorý je nájomca v súlade s touto Zmluvou oprávnený užívať (čl. III bod 1. písm. B) a čl. X bod 1 Zmluvy), spôsobom a na účel dohodnutý v tejto Zmluve;
 - e. v prípade porušenia inej povinnosti prenajímateľa podľa tejto zmluvy, ak prenajímateľ nezjedná nápravu ani v dodatočnej lehote nie kratšej ako tridsať (30) dní stanovenej nájomcom v písomnej výzve preukázateľne doručenej prenajímateľovi.
4. Nájomca má právo vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu kedykoľvek po 31.12.2030 s výpovednou dobou 3 mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi.
 5. Prenajímateľ má právo písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, a nájomca z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
 6. Odstúpenie od zmluvy alebo výpoveď prenajímateľa nadobúdajú účinnosť až dňom 30.06., ktorý bude nasledovať po doručení odstúpenia alebo výpovede druhej zmluvnej strane a v prípade výpovede aj po uplynutí výpovednej doby. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu vnesených do prenajatých priestorov.
 7. V prípade ukončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu (čl. V. Bod 1) sa na úhradu nájomného za kalendárny rok, v ktorom prišlo k ukončeniu nájmu, bude primerane vzťahovať čl. VI. Bod 2 tejto zmluvy.
 8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia tejto zmluvy dohodou, v dohode uvedú aj spôsob vysporiadania technického zhodnotenia predmetu nájmu, ktoré nájomca ku dňu predčasného skončenia tejto zmluvy nezahrnul do daňových odpisov, inak platí režim vysporiadania podľa č. VII. bodu 2 a 3 tejto zmluvy.

Čl. XIII

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzavreli v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
4. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých tri (3) vyhotovenia obdrží prenajímateľ a tri (3) vyhotovenia obdrží nájomca.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v tejto zmluve, nie však skôr, ako je deň nasledujúci po dni zverejnenia zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.

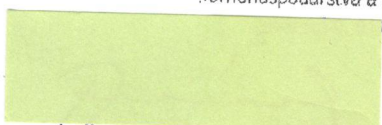
Prílohy: 1. Kópia Uznesenia zastupiteľstva TTSK č. 284/2019/12 zo dňa 18. septembra 2019
2. Vymedzenie a zakreslenie predmetu nájmu

V Trnave dňa 27.2.2020

V Trnave dňa 27.2.2020

Prenajímateľ

Stredná odborná škola
poľnohospodárstva a služieb na vidieku
7 28 Trnava



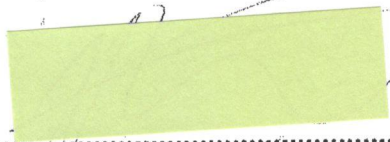
Stredná odborná škola poľnohospodárstva
a služieb na vidieku
Ing. Ivan Tománek,
riaditeľ školy

Nájomca



Polygnosi, občianske združenie
Mgr. Dominika Rešetová
štatutár

Zriaďovateľ



Trnavský samosprávny kraj
Mgr. Jozef Viskupič,
predseda



Výpis uznesenia

z 12. riadneho zasadnutia
Zastupiteľstva Trnavského samosprávneho kraja
V. volebného obdobia,
ktoré sa uskutočnilo dňa 18. septembra 2019

Uznesenie č. 284/2019/12
Zastupiteľstvo Trnavského samosprávneho kraja

1. s c h v a ľ u j e

a) nájom časti nehnuteľnosti

- Žiacky domov (pôvodný školský internát) s. č. 5840, suterén (150 m²), 1 NP (524 m²), 2 NP (703 m²), 3NP (704 m²) spolu 2080 m², na pozemku registra C, parc. č. 5724 zapísaný na LV č. 8400 nachádzajúci sa v katastrálnom území Trnava, obec Trnava, okres Trnava,

vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja, v správe Strednej odbornej školy poľnohospodárstva a služieb na vidieku v Trnave, Zavorská 10, 917 01 Trnava, IČO 00162451 (ďalej len „SOŠ”),

nájomcovi Polygnosi, občianske združenie, Ulica Malá 8949/17, 917 01 Trnava, **za účelom** zriadenia súkromnej 9-ročnej základnej školy Felix a školského klubu, **na dobu nájmu** najviac na 30 rokov,

za nájomné 1,- EUR na dobu určitú jedného roku z dôvodu vykonávania úprav predmetu nájmu nájomcom, kedy nájomca nebude môcť vykonávať činnosti základnej školy z tohto dôvodu,

za nájomné 10,75 EUR/ m²/rok stanovené znaleckým posudkom č. 115/2019 z 15.9.2019, vyhotovený znalcom Ing. Jánom Mikláňkom z odboru stavebníctvo, s vykonaním investície, ktorá bude započítaná oproti nájomnému za prenájom nebytových priestorov vo výške 100% ročného nájomného s tým, že v prípade ukončenia nájmu zo strany nájomcu pred ukončením započítania nákladov sa nezapočítané náklady nájomcovi nevráti.

cena za energie a služby bude stanovená spôsobom podľa Článku IX., bod 9.3.2. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja, **za podmienky** realizácie opravy, rekonštrukcie a modernizácie predmetu nájmu, vo výške minimálne 564.935,- EUR pričom je nájomca povinný zabezpečiť preukázateľné splnenie účelu využitia predmetu nájmu do troch rokov od uzatvorenia nájomnej zmluvy a to zriadenia základnej školy a školského klubu, ďalej je povinný užívať prenajatú nehnuteľnosť výlučne v rozsahu a na uvedený účel, v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu, a to na účely školstva v súlade so zák. č. 245/2008 Z. z. o výchove a vzdelávaní, ust. § 27 ods. 2 písm. b) základná škola a s ust. § 112-143 (napr. školský klub detí, centrum voľného času a pod.).

b) čiastočný nájom priestorov SOŠ,

- potrebných k fungovaniu základnej školy (telocvičňa, výdajňa stravy, školský dvor, kultúrna miestnosť)

nájomné za čiastočný prenájom ostatných priestorov SOŠ bude stanovené podľa Článku IX., bod 9.3.1. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja podľa pomeru využívania ostatnými užívateľmi/prípadne nájomcami. **a to z dôvodu hodného osobitného zreteľa** v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorým


je verejnoprospešný účel, t. j. zhodnotenie majetku vo vlastníctve TTSK a vznik nového vzdelávacieho subjektu;

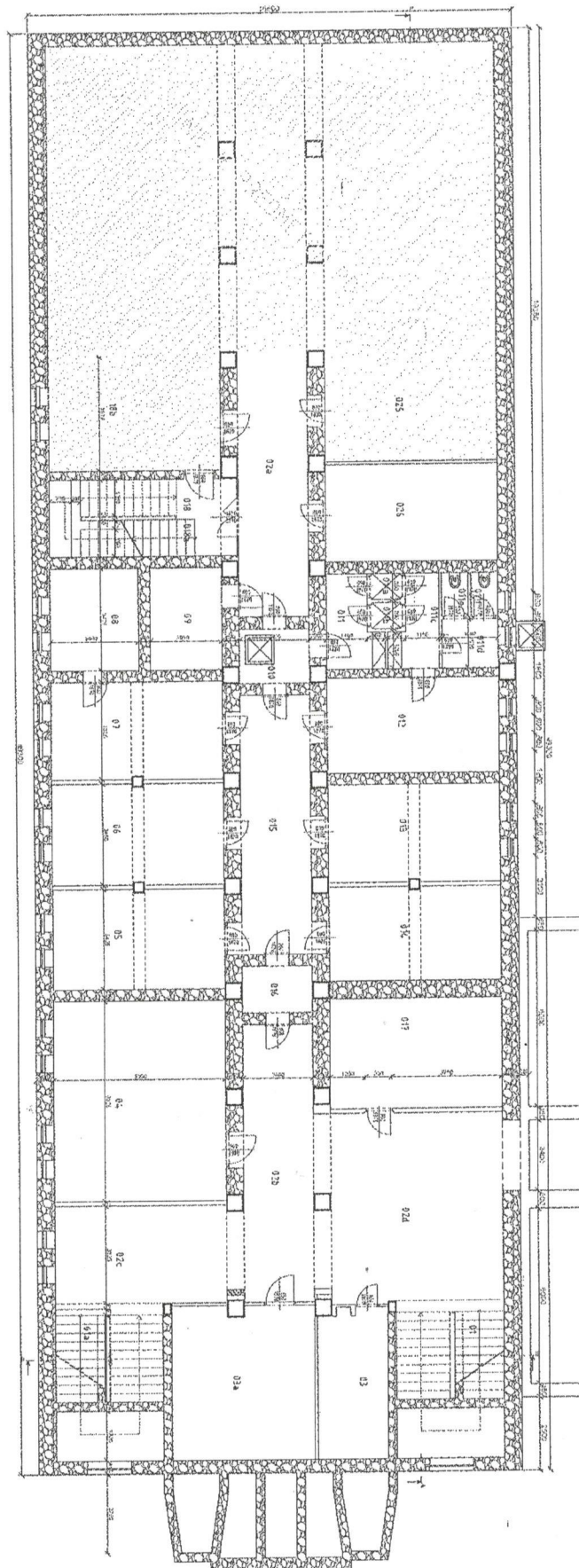
2. s ú h l a s í

s tým, aby nájomca Polygnosi, občianske združenie, Ulica Malá 8949/17, 917 01 Trnava, zrealizoval úpravy nebytových priestorov bývalého internátu Strednej odbornej školy poľnohospodárstva a služieb na vidieku nachádzajúcich sa na ulici Zavorská 10, 917 01 Trnava do výšky minimálne 564.935,- EUR (bez DPH platnej v čase realizácie a fakturácie prác)

za podmienky, že pri ukončení zmluvného vzťahu uplynutím dohodnutého času nájomca prevedie bezodplatne neodpísanú časť technického zhodnotenia na prenajímateľa. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu pred uplynutím dohodnutého času nájmu zo strany nájomcu nájomca neodpísanú časť technického zhodnotenia predmetu nájmu (nezúčtované náklady voči nájomnému) prevedie na prenajímateľa ako sankciu za predčasné ukončenie zmluvného vzťahu. Všetky práce súvisiace s úpravou nebytových priestorov bývalého internátu môže vykonať nájomca len po informovaní a s predchádzajúcim súhlasom vlastníka predmetu nájmu.




Mgr. Jozef Viskupič
predseda
Trnavského samosprávneho kraja



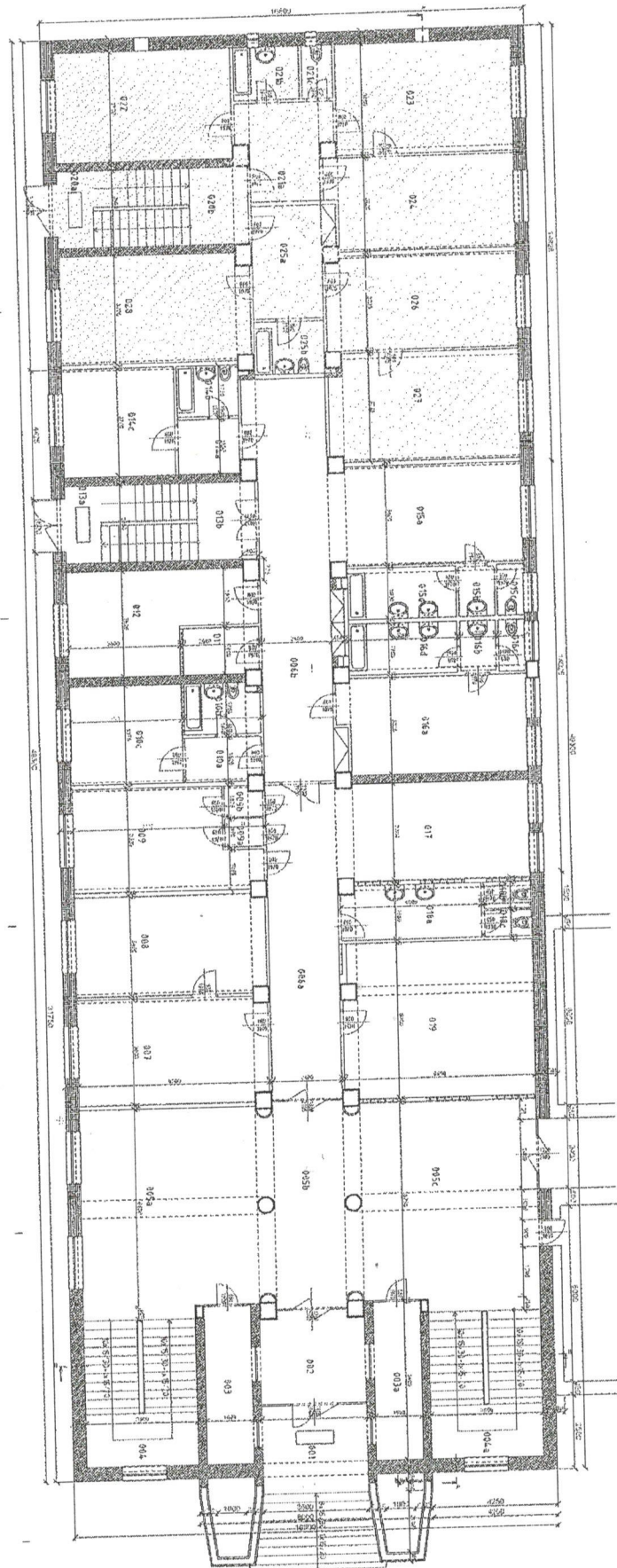
ТЕХНИЧЕСКОЕ УСТРОЙСТВО

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Значение
01	Пол	кв.м	1000	1000
02	Пол	кв.м	1000	1000
03	Пол	кв.м	1000	1000
04	Пол	кв.м	1000	1000
05	Пол	кв.м	1000	1000
06	Пол	кв.м	1000	1000
07	Пол	кв.м	1000	1000
08	Пол	кв.м	1000	1000
09	Пол	кв.м	1000	1000
10	Пол	кв.м	1000	1000
11	Пол	кв.м	1000	1000
12	Пол	кв.м	1000	1000
13	Пол	кв.м	1000	1000
14	Пол	кв.м	1000	1000
15	Пол	кв.м	1000	1000
16	Пол	кв.м	1000	1000
17	Пол	кв.м	1000	1000
18	Пол	кв.м	1000	1000
19	Пол	кв.м	1000	1000
20	Пол	кв.м	1000	1000
21	Пол	кв.м	1000	1000
22	Пол	кв.м	1000	1000
23	Пол	кв.м	1000	1000
24	Пол	кв.м	1000	1000
25	Пол	кв.м	1000	1000
Итого				10000

Составлено: 15.05.2015

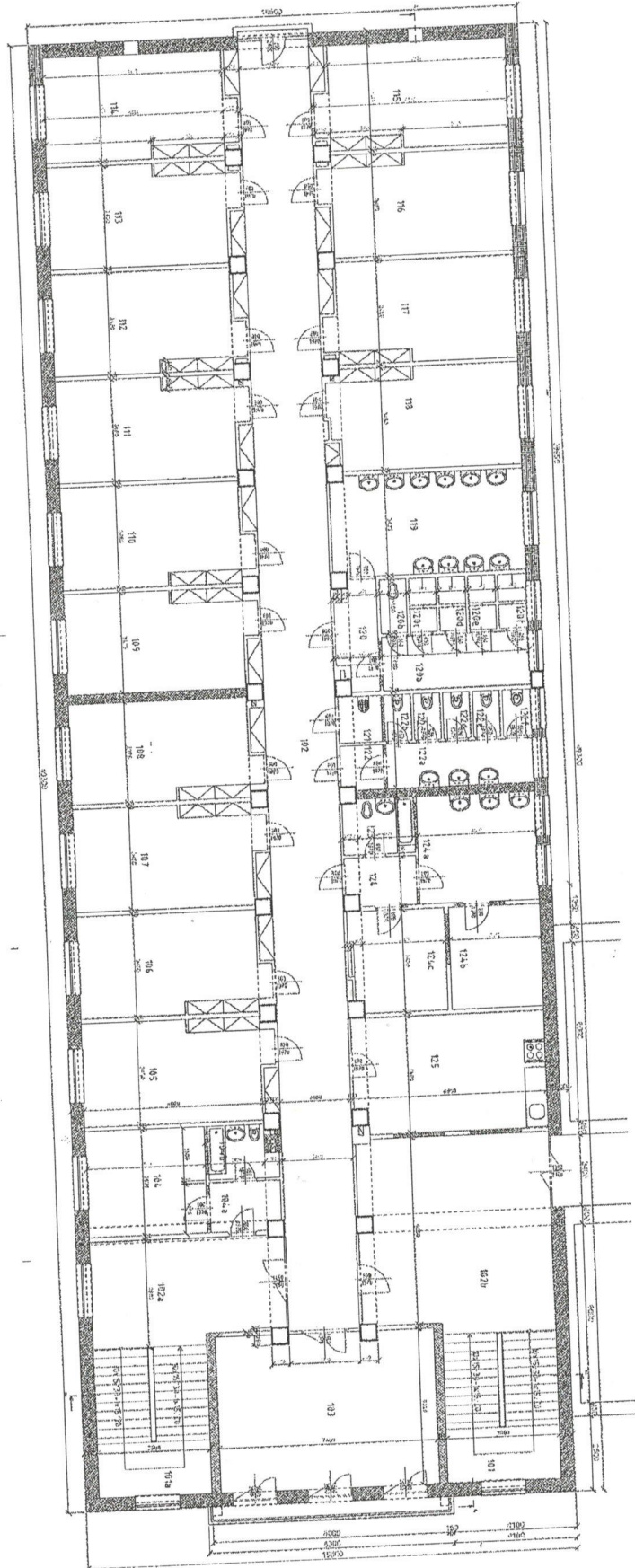
Составитель: И.И.И.

1244-4201/15
 Подпись 1.11.15 1:50



1244 - 0201135
 Podorys 1.NP 1:50

Číslo	Názov	Objem	Objem
001	Podorys 1. NP	1,1000	1,1000
002	Podorys 2. NP	1,1000	1,1000
003	Podorys 3. NP	1,1000	1,1000
004	Podorys 4. NP	1,1000	1,1000
005	Podorys 5. NP	1,1000	1,1000
006	Podorys 6. NP	1,1000	1,1000
007	Podorys 7. NP	1,1000	1,1000
008	Podorys 8. NP	1,1000	1,1000
009	Podorys 9. NP	1,1000	1,1000
010	Podorys 10. NP	1,1000	1,1000
011	Podorys 11. NP	1,1000	1,1000
012	Podorys 12. NP	1,1000	1,1000
013	Podorys 13. NP	1,1000	1,1000
014	Podorys 14. NP	1,1000	1,1000
015	Podorys 15. NP	1,1000	1,1000
016	Podorys 16. NP	1,1000	1,1000
017	Podorys 17. NP	1,1000	1,1000
018	Podorys 18. NP	1,1000	1,1000
019	Podorys 19. NP	1,1000	1,1000
020	Podorys 20. NP	1,1000	1,1000
021	Podorys 21. NP	1,1000	1,1000
022	Podorys 22. NP	1,1000	1,1000
023	Podorys 23. NP	1,1000	1,1000
024	Podorys 24. NP	1,1000	1,1000
025	Podorys 25. NP	1,1000	1,1000
026	Podorys 26. NP	1,1000	1,1000
027	Podorys 27. NP	1,1000	1,1000
028	Podorys 28. NP	1,1000	1,1000
029	Podorys 29. NP	1,1000	1,1000
030	Podorys 30. NP	1,1000	1,1000
031	Podorys 31. NP	1,1000	1,1000
032	Podorys 32. NP	1,1000	1,1000
033	Podorys 33. NP	1,1000	1,1000
034	Podorys 34. NP	1,1000	1,1000
035	Podorys 35. NP	1,1000	1,1000
036	Podorys 36. NP	1,1000	1,1000
037	Podorys 37. NP	1,1000	1,1000
038	Podorys 38. NP	1,1000	1,1000
039	Podorys 39. NP	1,1000	1,1000
040	Podorys 40. NP	1,1000	1,1000
041	Podorys 41. NP	1,1000	1,1000
042	Podorys 42. NP	1,1000	1,1000
043	Podorys 43. NP	1,1000	1,1000
044	Podorys 44. NP	1,1000	1,1000
045	Podorys 45. NP	1,1000	1,1000
046	Podorys 46. NP	1,1000	1,1000
047	Podorys 47. NP	1,1000	1,1000
048	Podorys 48. NP	1,1000	1,1000
049	Podorys 49. NP	1,1000	1,1000
050	Podorys 50. NP	1,1000	1,1000

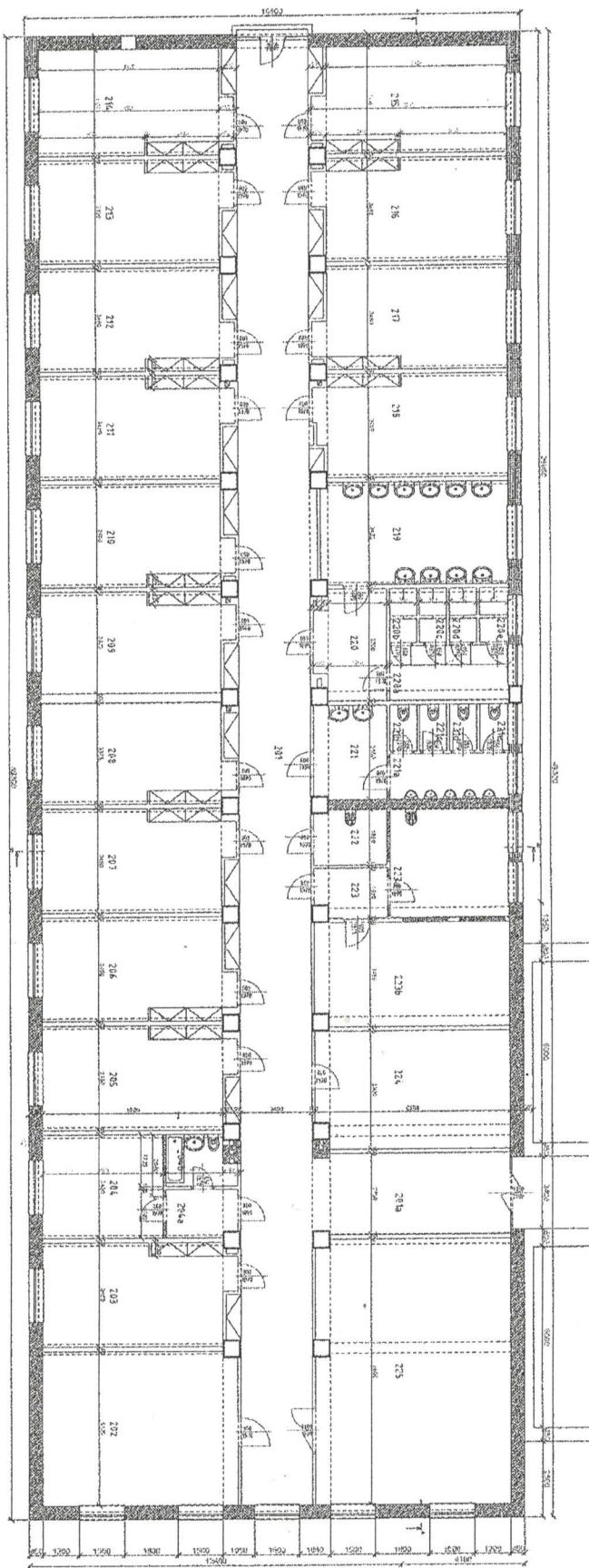


РЕЦЕПТА МАТЕРИЈАЛНИ ИЛИ Е. 2. ИЛИ

№	ИЛИ	МАТЕРИЈАЛ	ЕДИНИЦА	КОЛИЧИНСТВО	ЦЕНА	ВРЕЊА
101	101	101	101	101	101	101
102	102	102	102	102	102	102
103	103	103	103	103	103	103
104	104	104	104	104	104	104
105	105	105	105	105	105	105
106	106	106	106	106	106	106
107	107	107	107	107	107	107
108	108	108	108	108	108	108
109	109	109	109	109	109	109
110	110	110	110	110	110	110
111	111	111	111	111	111	111
112	112	112	112	112	112	112
113	113	113	113	113	113	113
114	114	114	114	114	114	114
115	115	115	115	115	115	115
116	116	116	116	116	116	116
117	117	117	117	117	117	117
118	118	118	118	118	118	118
119	119	119	119	119	119	119
120	120	120	120	120	120	120
121	121	121	121	121	121	121
122	122	122	122	122	122	122
123	123	123	123	123	123	123
124	124	124	124	124	124	124
125	125	125	125	125	125	125
126	126	126	126	126	126	126
127	127	127	127	127	127	127
128	128	128	128	128	128	128
129	129	129	129	129	129	129
130	130	130	130	130	130	130
131	131	131	131	131	131	131
132	132	132	132	132	132	132
133	133	133	133	133	133	133
134	134	134	134	134	134	134
135	135	135	135	135	135	135
136	136	136	136	136	136	136
137	137	137	137	137	137	137
138	138	138	138	138	138	138
139	139	139	139	139	139	139
140	140	140	140	140	140	140
141	141	141	141	141	141	141
142	142	142	142	142	142	142
143	143	143	143	143	143	143
144	144	144	144	144	144	144

1244 - 02/115
 Пóдогъ 2.НП
 1:50

PRÍLOHA č. 2



№. 1	№. 2	№. 3	№. 4	№. 5	№. 6	№. 7	№. 8	№. 9	№. 10	№. 11	№. 12	№. 13	№. 14	№. 15	№. 16	№. 17	№. 18	№. 19	№. 20	№. 21	№. 22	№. 23	№. 24	№. 25	№. 26	№. 27	№. 28	№. 29	№. 30	№. 31	№. 32	№. 33	№. 34	№. 35	№. 36	№. 37	№. 38	№. 39	№. 40	№. 41	№. 42	№. 43	№. 44	№. 45	№. 46	№. 47	№. 48	№. 49	№. 50	№. 51	№. 52	№. 53	№. 54	№. 55	№. 56	№. 57	№. 58	№. 59	№. 60	№. 61	№. 62	№. 63	№. 64	№. 65	№. 66	№. 67	№. 68	№. 69	№. 70	№. 71	№. 72	№. 73	№. 74	№. 75	№. 76	№. 77	№. 78	№. 79	№. 80	№. 81	№. 82	№. 83	№. 84	№. 85	№. 86	№. 87	№. 88	№. 89	№. 90	№. 91	№. 92	№. 93	№. 94	№. 95	№. 96	№. 97	№. 98	№. 99	№. 100																																																																																																																																																																																																					
204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500

12441 - 004/155
 Pôdorys 3.NP 1:50